



Bogotá D.C., 09-Septiembre-2009

1200-E2-101497

Señores
GABRIEL ROZO CASTILLO
MECHTILD CORREDOR CARRASCO
Calle 27B Sur No. 35A-08, Apartamento 304 y 201
Edificio Mirador del Parque II PH, Barrio Los Sauces
La Ciudad

Referencia: Solución de Conflictos y Otros, Derecho de Petición No. 4120-E1-101497 del 1 de septiembre de 2009.

Respetados señores,

Mediante la presente me permito dar respuesta a su derecho de petición, radicado ante la Alcaldía Local 16 de Puente Aranda el pasado 4 de agosto de 2009 con el No. 2009-162-004943-2, siendo remitido y recibido en este Ministerio con radicación No. 4120-E1-101497 del 1 de septiembre de 2009, el cual fue direccionado a esta Oficina Jurídica el día 4 de septiembre de 2009 mediante Memorando 4400-4-101497 del 3 de septiembre de 2009.

Previo a dar respuesta a su inquietud debe señalarse que el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial tiene dentro de sus funciones asignadas por la Ley 99 de 1993 y el Decreto-Ley 216 de 2003, expedir las políticas y regulaciones en materia de ambiente, vivienda, desarrollo territorial, agua y saneamiento, en ejercicio de lo cual emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, razón por la cual no puede pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

No obstante, con el ánimo de brindar información le comentamos lo siguiente en respuesta a su solicitud de la referencia en donde se plantea que:

“(…)

- Si la Alcaldía Local de Puente Aranda es el ente que dirige estos conflictos y si estamos sometidos a sus lineamientos.
- Que consecuencias jurídicas conlleva el hecho de no tener un representante legal; en caso afirmativo, si es procedente sanción alguna.
- Que consecuencias trae el no llevar libro de actas de asamblea y de consejo y mas aún no registrarlas ante ustedes para su revisión y archivo, desde hace más de tres años.

(…)” (sic)

En cuanto a la solución de conflictos dentro de la propiedad horizontal, le informo que cuando se presente un conflicto en razón a la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos o el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, el artículo 58 de la Ley 675 de 2001 señala que puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, C.P.C. arts. 435 y ss.).



De otro lado, el hecho de no tener un representante legal para la propiedad horizontal, se restringe a dicha persona jurídica para que celebre cualquier tipo de acto jurídico, adicionalmente, al carecerse de un representante legal (que para la PH es el administrador), la propiedad horizontal se encuentra imposibilitada para lograr su objeto consistente en “*administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.*”¹, en razón a que no existe la figura del administrador para que realice las funciones de su cargo (ejecución, conservación, representación y recaudo). Por lo anterior, se puede afirmar que el hecho de no tener un representante legal no conlleva sanción alguna, pero es una circunstancia que entorpece el desarrollo armónico y legal de la copropiedad.

En lo que atañe a su tercer inquietud, los artículos 47 y 51 de la Ley 675 de 2001, establecen la realización de actas para las actuaciones surtidas por la asamblea general y el consejo de administración, indicando que se deben llevar unos libros donde se guarden estas actas, ya que es una obligación del administrador poner en conocimiento de los propietarios y residentes las actas de dichas instancias administrativas, las cuales deberán permanecer bajo la custodia del mismo²; quien tiene a su cargo la conservación de los bienes de la PH, entre los que se encuentran dichas actas. Adicionalmente, el hecho de mantener un libro de actas permite tener un elemento probatorio para efectos de la impugnación de las decisiones contempladas en las mismas.

En lo que respecta al registro de las actas ante las alcaldías, únicamente se realiza el registro de “*los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del revisor fiscal.*”, con la finalidad de emitir las correspondientes certificaciones sobre la existencia y representación legal de la PH, conforme lo establece el artículo 8° de la Ley 675 de 2001.

El presente concepto se expide de conformidad con lo dispuesto en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Cordialmente,

ELSA JUDITH GARAVITO GÓMEZ
Jefe de la Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Alexander Torres Morales
Revisó: Andrés Mejía

¹ Ley 675 de 2001, Artículo 32.

² “Ley 675 de 2001, Artículo 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración, si lo hubiere. (...)” (subrayado fuera de texto)